

Số: 6690/QĐ-UBND

Vũng Tàu, ngày 05 tháng 8 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực
Mũi Nghinh Phong, Phường 2, thành phố Vũng Tàu**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VŨNG TÀU

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;

Căn cứ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị; Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định 1629/QĐ-TTg ngày 16/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ về Phê duyệt Quy hoạch tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 17/5/2019 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 2367/QĐ-UBND ngày 17/8/2020 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc phê duyệt Quy định quản lý kèm theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 1974/QĐ-UBND ngày 26/7/2024 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Núi Lớn - Núi Nhỏ, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Quyết định số 1611/QĐ-UBND ngày 01/6/2022 của UBND Tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu vực Mũi Nghinh Phong, Phường 2, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Quyết định số 2827/QĐ-UBND ngày 04/4/2024 của UBND thành phố Vũng Tàu về việc phê duyệt điều chỉnh Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực Mũi Nghinh Phong, Phường 2, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Quyết định số 24/2023/QĐ-UBND ngày 13/6/2023 của UBND Tỉnh về bãi bỏ Quyết định số 29/2017/QĐ-UBND ngày 10/10/2017 của UBND Tỉnh về việc quy định các khu vực và dự án có ý nghĩa quan trọng trong các đô thị trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Văn bản số 9134/UBND-VP ngày 14/7/2023 của UBND Tỉnh về công tác lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đối với các khu đất đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Thông báo số 149/TB-UBND ngày 21/3/2023 của UBND Tỉnh về Kết luận của đồng chí Nguyễn Văn Thọ - Chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp Tập thể UBND tỉnh nghe báo cáo Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu vực Mũi Nghinh Phong tại Phường 2, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Thông báo số 48/TB-UBND ngày 23/01/2024 của UBND Tỉnh về Kết luận của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Tỉnh Lê Ngọc Khánh về việc đấu giá đất và chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dịch vụ du lịch, vui chơi giải trí, nghỉ

duỡng, chất lượng cao 138.389,4m² tại Phường 2, thành phố Vũng Tàu theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất;

Căn cứ Thông báo số 129/TB-UBND ngày 01/3/2024 của UBND Tỉnh về Kết luận của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Tỉnh Nguyễn Công Vinh tại buổi họp nghe báo cáo tiến độ thực hiện kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất và cơ sở nhà đất trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Thông báo kết luận số 1182A/TB-UBND ngày 04/5/2024 của UBND thành phố Vũng Tàu về kết luận cuộc họp nghe báo cáo phương án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực Mũi Nghinh Phong, Phường 2, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Thông báo Kết luận số 4630-TB/BCSD ngày 04/7/2024 của Ban Cán sự Đảng UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về kết luận cuộc họp nghe báo cáo phương án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực Mũi Nghinh Phong, Phường 2, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Thông báo Kết luận số 541/TB-UBND ngày 04/7/2024 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về kết luận cuộc họp nghe báo cáo phương án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực Mũi Nghinh Phong, Phường 2, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Thông báo số 158/TB-HĐTĐ ngày 15/7/2024 của UBND thành phố Vũng Tàu về kết luận cuộc họp Hội đồng thẩm định về đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực Mũi Nghinh Phong, Phường 2, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Tờ trình số 4720/TTr-BCSD ngày 16/7/2024 của Ban Cán sự Đảng UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc báo cáo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực Mũi Nghinh Phong, Phường 2, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Thông báo số 2224-TB/TU ngày 18/7/2024 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy Bà Rịa – Vũng Tàu về công tác đấu giá đất, Kế hoạch đấu giá đất năm 2024, 2025 và 02 đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị đường 3 Tháng 2 tại Phường 10, 11, thành phố Vũng Tàu và đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực Mũi Nghinh Phong tại Phường 2, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Văn bản số 3836/SXD-QHKT ngày 19/7/2024 của Sở Xây dựng về việc ý kiến về nội dung đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực Mũi Nghinh Phong, Phường 2, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Thông báo Kết luận số 4101-KL/TU ngày 22/7/2024 của Ban Thường vụ Thành ủy Vũng Tàu về nội dung đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực Mũi Nghinh Phong, Phường 2, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Thông báo Kết luận số 4128-KL/TU ngày 29/7/2024 của Ban Thường vụ Thành ủy Vũng Tàu về nội dung đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực Mũi Nghinh Phong, Phường 2, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Văn bản số 3568-CV/TU ngày 31/7/2024 của Ban Thường vụ Thành ủy Vũng Tàu cho ý kiến về nội dung đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực Mũi Nghinh Phong, Phường 2, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Thống báo Kết luận số 1652/TB-UBND ngày 05/08/2024 của UBND Thành phố về họp Thường trực UBND TPVT ngày 04/8/2024;

Căn cứ các văn bản của các Sở, ngành tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và cơ quan, đơn vị liên quan góp ý về đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực Mũi Nghinh Phong, Phường 2, thành phố Vũng Tàu;

Trên cơ sở ý kiến của cộng đồng dân cư về đề án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực Mũi Nghinh Phong, Phường 2, thành phố Vũng Tàu đã được UBND Phường 2 tổng hợp kết quả tại Văn bản số 991/UBND-XD ngày 14/6/2024 (Tổng hợp kết quả đợt 1) và Văn bản số 1158/UBND-XD ngày 09/7/2024 (Tổng hợp kết quả đợt 2);

Trên cơ sở phiếu biểu quyết của các thành viên UBND thành phố Vũng Tàu theo đề nghị của UBND thành phố Vũng Tàu tại Văn bản số 7981/UBND-VP ngày 22/7/2024 về đề án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực Mũi Nghinh Phong, Phường 2, thành phố Vũng Tàu (kết quả 17/17 phiếu biểu quyết đồng ý, đạt tỷ lệ 100%);

Xét đề nghị của Phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 2324/TTr-QLĐT ngày 22/7/2024, Tờ trình số 2493/TTr-QLĐT ngày 05/8/2024 và Báo cáo thẩm định số 2323/BC-QLĐT ngày 22/7/2024 của Phòng Quản lý đô thị về việc thẩm định đề án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực Mũi Nghinh Phong, Phường 2, thành phố Vũng Tàu.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đề án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực Mũi Nghinh Phong, Phường 2, thành phố Vũng Tàu với nội dung như sau:

1. Phạm vi, ranh giới:

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực Mũi Nghinh Phong, Phường 2, thành phố Vũng Tàu có giới hạn như sau:

- Phía Tây Bắc và Đông Bắc giáp: Đường Hạ Long;
- Các phía còn lại giáp: Biển Đông.

2. Quy mô và tính chất:

- Quy mô diện tích: Khoảng 13,84ha.
- Quy mô du lịch: Tối đa 3.000 người (*gồm du khách và phục vụ*).
- Tính chất: Là khu dịch vụ du lịch, vui chơi giải trí, nghỉ dưỡng, chất lượng cao, đảm bảo phát triển hài hòa với cảnh quan, môi trường khu vực xung quanh.

3. Quy hoạch sử dụng đất:

a) Khu vực quy hoạch gồm các khu chức năng sau:

Tổng mặt bằng khu đất lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, cơ cấu quỹ đất được phân thành các loại sau:

- Đất công trình dịch vụ du lịch;
- Đất công trình dịch vụ;
- Đất bãi đỗ xe;
- Đất bãi cát;
- Đất quảng trường;

- Đất cây xanh sử dụng hạn chế;
- Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác;
- Đất giao thông.

b) Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất:

Bảng 1. Bảng thống kê cơ cấu sử dụng đất

STT	LOẠI ĐẤT / KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
1	Đất công trình dịch vụ du lịch	53.612	38,74
2	Đất công trình dịch vụ	8.075	5.84
3	Đất bãi đỗ xe	7.573	5.47
4	Đất bãi cát	30.446	22.00
5	Đất quảng trường	4.723	3.41
6	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	20.098	14.52
7	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	280	0,20
8	Đất giao thông	13.582	9,82
Tổng		138,389	100.00

c) Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

- Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu lập quy hoạch (13,8 ha)
 - + Mật độ xây dựng toàn khu tối đa 18,8%;
 - + Tầng cao xây dựng từ 01-10 tầng;
 - + Hệ số sử dụng đất toàn khu 1,00 lần, đảm bảo tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD), Quy hoạch chung và Quy hoạch phân khu được duyệt.

- Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chi tiết từng lô: Các chỉ tiêu quy hoạch của từng lô đất được đảm bảo tuân thủ Nhiệm vụ quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, các đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu, Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Núi Lớn – Núi Nhỏ tại Quyết định số 3421/QĐ-UBND ngày 16/12/2019.

Bảng 2. Bảng chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật từng lô

STT	Loại đất/ Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
1	Đất công trình dịch vụ du lịch	53,612	38.74	45	3-10	4.50
	DVDL.01	13,656	9.87	45.0	10	4.50
	DVDL.02	15,479	11.19	35.0	06	2.10
	DVDL.03	13,509	9.76	35.0	04	1.40
	DVDL.04	10,968	7.93	35.0	03	1.05

STT	Loại đất/ Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
2	Đất công trình dịch vụ	8,075	5.84	35.0	03	1.05
	DV.01	2,416	1.75	35.0	03	1.05
	DV.02	2,126	1.54	35.0	03	1.05
	DV.03	3,533	2.55	25.0	01	0.25
3	Đất bãi đỗ xe	7,573	5.47	60.0	03	1.80
	BGX.01	3,580	2.59	60.0	03	1.80
	BGX.02	3,993	2.89	10.0	01	0.10
4	Bãi cát (công cộng)	30,446	22.00	-	-	-
	BC	30,446	22.00	-	-	-
5	Quảng trường (khai thác công cộng)	4,723	3.41	5.0	01	0.05
	QT.01	3,776	2.73	5.0	01	0.05
	QT.02	947	0.68	-	-	-
6	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	20,098	14.52	3.0	01	0.03
	CXHC.01	2,444	1.77	3.0	01	0.03
	CXHC.02	1,893	1.37	3.0	01	0.03
	CXHC.03	654	0.47	-	-	-
	CXHC.04	2,384	1.72	3.0	01	0.03
	CXHC.05	481	0.35	3.0	01	0.03
	CXHC.06	8,000	5.78	3.0	01	0.03
	CXHC.07	4,242	3.07	3.0	01	0.03
7	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	280	0,20			
	HTKT.01	280	0,20	20,0	1	0.20
8	Đất giao thông	13.582	9,82	-	-	-
	Tổng	138,389	100.00			
	Mật độ xây dựng			18,8 %		
	Hệ số sử dụng đất			1,00 lần		

*Lưu ý: Trường hợp, diện tích toàn dự án thay đổi theo phương án đấu giá quyền sử dụng đất (không bao gồm phần quảng trường (mục 5) và bãi cát công cộng (mục 4), thì diện tích dự án là 10,3 ha, **mật độ xây dựng gộp toàn khu là 25,0 %**, **hệ số sử dụng đất toàn khu 1,3 lần**, các chỉ tiêu về mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất từng lô không thay đổi.

4. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

Mục tiêu khai thác tối đa cảnh quan thiên nhiên về phía biển, bảo tồn bãi cát tự nhiên, quy hoạch không gian mở lớn tại trục chính, đường dạo liên tục giúp kết nối toàn bộ khu vực, phục vụ tối đa nhu cầu nghỉ dưỡng chất lượng cao cho khách

du lịch; Phương án kiến trúc công trình đảm bảo kết nối không gian xuyên suốt, không che chắn tầm nhìn của khu vực Bãi Sau, vị trí đồi Con Heo, khu vực Núi Nhỏ với tượng đài chúa Kitô trên cơ sở tận dụng những lợi thế về giao thông, cảnh quan và điều kiện sử dụng đất.

Về hình dạng tổng mặt bằng và hình khối kiến trúc công trình mang tính định hướng kiến trúc, chi tiết sẽ được xem xét trong quá trình thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật thi công trên cơ sở phải tuân thủ các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của quy hoạch này.

Khu vực được quy hoạch như sau:

4.1. Khu dịch vụ du lịch vui chơi giải trí cao tầng:

Vị trí tại Lô đất ký hiệu DVDL.01, tầng cao xây dựng 10 tầng, mật độ xây dựng gộp 45%, hệ số sử dụng đất 4,50 lần, đủ chiều cao để trở thành điểm nhấn cho khu vực, không che chắn tầm nhìn từ các vị trí trong khu vực như đồi Con Heo, đường Phan Chu Trinh (Theo chỉ đạo của UBND Tỉnh tại Thông báo số 50/TB-UBND ngày 22/2/2023, Thông báo số 149/TB-UBND ngày 21/3/2023). Công trình có kiến trúc hiện đại, bao gồm: Tầng 01-03 sử dụng cho mục đích thương mại- dịch vụ; Tầng 04 -10 với mục đích khách sạn nghỉ dưỡng cao cấp.

4.2. Khu công trình dịch vụ du lịch thấp tầng:

Vị trí tại Lô đất ký hiệu DVDL.02, tầng cao xây dựng 06 tầng, mật độ xây dựng gộp 35%, hệ số sử dụng đất tối đa 2,10 lần và Lô đất ký hiệu DVDL.03 tầng cao xây dựng 04 tầng, mật độ xây dựng gộp 35%, hệ số sử dụng đất tối đa 1,40 lần. Đây là cụm công trình với tính chất khách sạn, đường nét công trình hiện đại. Khu vực trên mái của các công trình này sẽ tạo ra các khu vực vườn hoa, đường dạo.

Vị trí tại Lô đất ký hiệu DVDL.04, tầng cao xây dựng 03 tầng, mật độ xây dựng 35%, hệ số sử dụng đất 1,05 lần, kết hợp khu DV.03 phía trước bố trí quây dịch vụ kết hợp nhà hàng mặt nước. Được thiết kế với mật độ xây dựng thấp, hình thái kiến trúc hiện đại, lối thiết kế với hướng nhìn mở, hướng biển. Công trình sẽ được thiết kế tựa vào dốc đá nằm rìa đường Hạ Long. Chiều cao công trình đảm bảo không vượt quá cao độ đường Hạ Long. Các thiết kế chi tiết, dịch vụ tại khu vực này đạt yêu cầu nghỉ dưỡng chất lượng cao.

4.3. Khu không gian mở trung tâm:

- Không gian mở trung tâm kết nối đường Hạ Long đến bãi biển và đảo Hòn Bà. Đây là tuyến giao thông phục vụ công cộng cho người dân và du khách. Việc bố trí không gian mở tại khu vực này đảm bảo tuân thủ quy hoạch phân khu được duyệt.

- Giữ nguyên hiện trạng khu vực Hòn Bà và tuyến đường đá dẫn ra Hòn Bà. Đảm bảo các điều kiện phù hợp, thuận lợi nhất cho người dân và du khách tiếp cận khu vực Bãi tắm công cộng và khu vực Hòn Bà.

4.4. Cụm công trình dịch vụ trung tâm

Hai bên lõi xuống Hòn Bà bố trí 02 cụm dịch vụ, Lô đất ký hiệu DV.01, DV.02, tầng cao xây dựng 03 tầng, mật độ xây dựng gộp 35%, hệ số sử dụng đất tối đa 1,05 lần, để phục vụ tất cả các dịch vụ của khu nghỉ dưỡng (như nhà hàng, cà phê, spa chăm sóc sức khỏe, ..)

4.5. Tuyến đi bộ dọc bờ biển và điểm cảnh quan nổi bật:

Bố trí tuyến đi bộ dọc biển và không gian mở. Các điểm cảnh quan nổi bật bố trí tại vị trí lõi vào dự án, khu vực không gian mở trung tâm và tại điểm cuối của dự án.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

5.1. Quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng:

a) Quy hoạch giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Xe cơ giới tiếp cận vào khu vực quy hoạch tại vị trí nút giao đường D1 và đường Hạ Long, khi vào khu quy hoạch các loại xe cơ giới sẽ đỗ xe tại 2 bãi xe phía Bắc đầu đường D1 sau đó sử dụng xe điện để lưu thông cũng như tiếp cận các khu vực chức năng bên trong khu vực quy hoạch.

- Giao thông đối nội:

+ Đường D1 với lộ giới 13m (Mặt cắt 1-1: $13m = 3m + 3,5m + 3,5m + 3m$): Đây là tuyến xe điện nội khu dọc theo chiều dài khu du lịch; Được sử dụng vào mục đích công cộng khi tổ chức các sự kiện, theo yêu cầu của địa phương.

+ Đường đi bộ có lộ giới 7m.

b) Bãi đỗ xe: Tổng diện tích bãi đỗ xe là: $7.573m^2$, tổng diện tích sàn đỗ xe $10.038m^2$, bố trí 545 chỗ đỗ xe; Trong đó bố trí hai bãi xe trong khu quy hoạch, cụ thể:

- Lô đất ký hiệu BGX.01: diện tích $3.580m^2$, tầng cao 03 tầng, mật độ xây dựng 60%, hệ số sử dụng đất tối đa 1,8 lần, tổng diện tích sàn đỗ xe là $6.444m^2$, tương ứng 345 chỗ đỗ xe, phần sân bãi có thể bố trí tối đa 40 chỗ đỗ xe.

- Lô đất ký hiệu BGX.02: diện tích $3.993m^2$, tầng cao 01 tầng, mật độ xây dựng 10%, hệ số sử dụng đất tối đa 0,1 lần, với tính chất bãi đỗ xe ngoài trời, kết hợp với bãi đỗ xe điện với công suất đáp ứng 160 chỗ đỗ xe.

c) Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng: Tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD)

Bảng 3. Bảng tổng hợp khối lượng giao thông

STT	Tên đường	Mặt cắt	Chiều dài (m)	Lộ giới (m)	Chiều rộng đường (m)		Tổng diện tích (m^2)
					Mặt đường	Via hè	
A	Giao thông đối ngoại		-				-
1	Đường Hạ Long	-	-				-

STT	Tên đường	Mặt cắt	Chiều dài (m)	Lộ giới (m)	Chiều rộng đường (m)		Tổng diện tích (m ²)
					Mặt đường	Via hè	
2	Đường Thùy Vân	-	-				-
B	Giao thông đối nội		1.116,53				12.675,88
1	Đường D1	1-1	855,53	13,0	2x3,5	2x3,0	11.290,24
2	Đường đi bộ	2-2	261,00	7,0	7,0	-	1.827,00
II	Bãi xe						7.853,00
1	BGX.01						3.580,00
2	BGX.02						3.993,00
	Bù trừ giao lộ						663,11
	Tổng		1.116,53				13.582,00

Ghi chú: Phần diện tích giao thông chỉ tính trong phạm vi ranh quy hoạch

5.2. Quy hoạch san nền:

- Tiến hành san nền đảm bảo khu vực không bị ảnh hưởng bởi thủy triều và sóng leo biển. Ngoài ra kết hợp hoà hòa giữa mặt bằng tổ chức không gian và tận dụng địa hình tự nhiên để san lấp nền với mức ít nhất. Nền sau khi san lấp thuận tiện cho việc thoát nước mặt tự chảy vào hệ thống thoát nước mưa, độ dốc đường thuận tiện cho giao thông đô thị.

- Tổng khối lượng san lấp toàn khu quy hoạch, Trong đó: khối lượng đào, 3.134,56m³; khối lượng đắp, 311.628,74m³, đề xuất quy định về cao độ san nền xây dựng: Hxd ≥ + 3,97 m.

- Xây dựng tuyến kè ở vị trí tiếp giáp với phần bãi cát phía Đông với quy mô L=964m, kết cấu kè được tính toán và thiết kế kỹ ở bước sau, dự kiến với cao độ đỉnh kè là + 4,00m.

- Khu vực xây dựng công trình chức năng bố trí dọc theo tuyến đường nội bộ cao độ từ + 4,5m. Các công trình giáp khu vực đường Hạ Long bố trí theo mái dốc và có các giải pháp kiến trúc giạt cấp phù hợp với địa hình, hạn chế tối đa việc đào nền.

5.3. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Nước mưa của toàn bộ khu vực quy hoạch được thu gom vào các tuyến công chạy dọc theo trục đường D1 sau đó thoát ra biển tại vị trí cửa xả được xác định theo bản đồ quy hoạch được duyệt.

- Thiết kế riêng hệ thống thoát nước mưa và nước thải sinh hoạt; hệ thống đường công, nhưng đảm bảo cho nước mưa tự chảy. Mạng lưới được tính toán theo phương pháp cường độ giới hạn đảm bảo chu kỳ ngập P= 5 năm/lần. Tuân thủ các hệ thống các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn và quy phạm được sử dụng thiết kế hệ thống cấp thoát nước ngoài nhà và cho công trình. Nước mưa trong khu vực quy hoạch đều được thu gom, chảy vào hồ nhân tạo trong khu vực và thoát ra hệ thống chung. Hệ thống thoát nước mưa sử dụng hệ thống công có đường kính

D600, D800, D1000, D1200, D1500. Độ dốc cống thoát nước mưa tối thiểu, đảm bảo theo nguyên tắc tự chảy và khả năng tự làm sạch của cống, $I_{min} \geq 1/D$.

- Đầu nối 2 tuyến cống D600 tại đường Hạ Long, bố trí mương bê tông nắp đan B800 đón nước từ 2 cống hiện trạng này sau đó kết nối vào hệ thống thoát nước mưa của khu quy hoạch.

5.4. Quy hoạch cấp nước:

a) *Nguồn cấp:* Nguồn nước sử dụng được lấy từ tuyến ống HDPE D225 trên đường Hạ Long, được dẫn từ nhà máy nước hồ Đá Đen.

b) *Tổng nhu cầu cấp nước toàn khu dự kiến:* (không bao gồm chữa cháy) khoảng $623,39\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$.

c) *Giải pháp cấp nước:* Từ tuyến ống cấp nước HDPE D225 tổ chức 02 vị trí đầu nối tuyến ống cấp nước dẫn nước về khu quy hoạch. Mạng lưới cấp nước của khu quy hoạch được thiết kế dạng mạng lưới vòng kết hợp với mạng lưới cụt. Đường ống sử dụng ống HDPE D110. Các đường ống cấp nước được bố trí dưới vỉa hè đi đến từng công trình trong khu. Đối với những đoạn ống đặt trên vỉa hè, chiều sâu tối thiểu của lớp đất đắp trên lưng ống phải lớn hơn 0,5m.

d) *Cấp nước cứu hỏa:* Các họng cứu hỏa được đầu nối với đường ống cấp nước chính của thành phố, bố trí thuận lợi cho xe chữa cháy hoạt động. Khoảng cách giữa các họng cứu hỏa trên mạng lưới phù hợp Quy chuẩn hiện hành. Tổng số trụ cứu hỏa dự kiến của khu vực quy hoạch 7 trụ, các trụ cứu hỏa được bố trí trên vỉa hè.

5.5. Quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn:

a) *Quy hoạch thoát nước thải:* Nước thải của khu vực sẽ được dẫn về trạm bơm nước thải nằm ở phía Bắc khu quy hoạch với công suất $Q = 400\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$ và bơm ra hệ thống cống thoát nước chung hiện hữu D1000 nằm ở trên đường Phan Chu Trinh dẫn về trạm xử lý Rạch Bà có công suất $22.000\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$ theo định hướng quy hoạch phân khu. Tổng lưu lượng nước thải ngày trung bình dự kiến: $Q_{\text{thải}} = 378,67\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$.

b) Quy hoạch quản lý chất thải rắn:

- Khối lượng rác thải được tính toán theo công suất phục vụ tại khu vực, tiêu chuẩn rác thải sinh hoạt là $1,5\text{kg}/\text{người}/\text{ngày}$. Tổng lượng chất thải rắn dự kiến: $4,5\text{ tấn}/\text{ngày}$.

- Hình thức thu gom: Việc thu gom rác được thực hiện từ từng công trình và tại các không gian mở, đường dạo.

- Thu gom rác tại các khu: Mỗi công trình du lịch và công trình dịch vụ sẽ thu gom vào thùng rác từng công trình. Bố trí thùng rác trên đường dạo. Sau đó được các công nhân vệ sinh thu gom và tập kết tại nhà trung chuyển rác được bố trí tại trạm trung chuyển rác HTKT.01 không cố định. Trạm trung chuyển rác được bố trí trong khu đất 280m^2 , với diện tích xây dựng khoảng 56m^2 , đề xuất

giải pháp trồng cây xanh cảnh quan che chắn, cách ly khu vực khách sạn theo quy định hiện hành.

- Vận chuyển rác: Dùng xe chuyên dụng để thu gom và vận chuyển rác từ nhà trung chuyển đến khu xử lý rác thải tập trung của thành phố. Việc thu gom và vận chuyển rác từ khu vực đến nơi xử lý do đơn vị chuyên trách thực hiện.

- Thực hiện phân loại rác tại nguồn theo quy định.

5.6. Quy hoạch hệ thống cấp năng lượng và chiếu sáng:

a) Nguồn điện:

- Giai đoạn đầu: Nguồn cung cấp điện cho khu quy hoạch lấy từ tuyến dây hiện hữu đi nổi trên đường Hạ Long. Dùng trụ bê tông ly tâm để hạ ngầm dây trung thế sau đó dẫn đến các trạm biến áp 22/0,4kV.

- Giai đoạn sau: Nguồn cung cấp điện được đấu nối vào tuyến dây 22kV XLPE-3x240mm² theo quy hoạch thành phố Vũng Tàu, tuyến dây theo quy hoạch thành phố Vũng Tàu lấy nguồn từ trạm biến áp 110/22kV Thắng Tam công suất 2x63 MVA.

b) Tổng nhu cầu cấp điện:

- Tổng công suất tính toán cho khu vực: $P_{tt} = 3.706,6 \text{ kW}$.

- Tổng công suất biểu kiến của khu vực $S_{tt} = 4.360,8 \text{ kVA}$.

- Tổng công suất lắp đặt trạm biến áp cho khu vực: 5.030,0 kVA.

c) Quy hoạch trạm biến áp: Căn cứ phụ tải tính toán và việc phân tải trên bản vẽ, bố trí 06 trạm biến áp công suất trạm loại 160, 250, 560, 1000, 2500/22/0,4kV để cung cấp nhu cầu dùng điện cho khu quy hoạch. Vị trí đặt trạm: trạm được đặt trên phần đất cây xanh sử dụng hạn chế để đảm bảo thẩm mỹ cho khu vực quy hoạch. Trạm biến áp có điện áp vào là 22kV và điện áp ra là 0,4kV, bán kính phục vụ của trạm dưới khoảng 300m (*bố trí máy phát đảm bảo công suất 100% khi xảy ra sự cố*).

d) Mạng lưới điện:

- Mạng lưới điện trung thế: Từ tuyến dây hiện trạng từ giai đoạn đầu sẽ được đấu nối và hạ ngầm qua cột bê tông sau đó kéo vào cấp cho các trạm biến áp trong khu vực quy hoạch. Giai đoạn sau khi đã có tuyến điện ngầm quy hoạch chung sẽ đấu nối vào tuyến trung thế mới theo quy hoạch. Tuyến trung thế ngầm 22kV cấp cho các trạm biến áp sử dụng loại cáp đồng chống thấm có lớp giáp kim loại bảo vệ. Cáp luôn trong ống nhựa xoắn chịu lực HDPE tiết diện tích hợp. Toàn bộ tuyến 22KV sẽ được đi ngầm trong hệ thống hào cáp hoặc cống bê kỹ thuật đảm bảo mỹ quan khu quy hoạch.

- Mạng lưới hạ thế: Lưới điện hạ thế 0.4KV trong khu vực sử dụng cáp ngầm, điện áp 220/380V, được quy hoạch ngầm trong hệ thống hào cáp hoặc cống bê kỹ thuật. Từ các trạm biến áp sẽ có các tuyến cáp ngầm hạ thế cấp điện cho các tủ điện phân phối cho từng nhóm phụ tải (*tiết diện từ 70mm² đến 150mm²*) và từ tủ

phân phối sẽ có các tuyến cáp cấp cho các đơn vị tiêu thụ. Tủ phân phối sẽ được đặt trên bộ xây trong vỉa hè quy hoạch. Bán kính phục vụ của mạng lưới điện hạ thế đảm bảo nhỏ hơn hoặc bằng 300m.

- Mạng lưới chiếu sáng: Sử dụng đèn cao áp Led chiếu sáng cho khu, đèn lắp trên trụ thép tráng kẽm cao 8-12m khoảng cách giữa các trụ từ 25-30m. Dùng cáp ngầm vỏ bọc cách điện nhựa không cháy Cu/XLPE/DSTA/PVC 4xC 16 mm² cấp điện chiếu sáng cho toàn khu quy hoạch.

5.7. Quy hoạch thông tin liên lạc:

a) *Nguồn cấp:* Nguồn thông tin liên lạc cho quy hoạch sẽ được ghép nối vào hệ thống thông tin hiện hữu từ các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông trên địa bàn thành phố Vũng Tàu.

b) *Tổng số thuê bao:* Khoảng 900 thuê bao.

c) *Giải pháp quy hoạch:*

- Xây dựng hệ thống thông tin liên lạc đi ngầm trong hệ thống cống bể. Chủ đầu tư sẽ ký hợp đồng với các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông trên địa bàn để đảm bảo cung cấp dịch vụ viễn thông như thuê bao điện thoại cố định, internet, truyền hình kỹ thuật số,...

- Hệ thống cáp quang được sử dụng cho mạng lưới viễn thông toàn khu để đảm bảo nhu cầu sử dụng đường truyền băng thông lớn và mở rộng quy hoạch sau này theo định hướng chung phát triển hạ tầng viễn thông của Nhà nước, đồng thời phù hợp với mạng lưới cáp quang hiện hữu của khu vực.

6. Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường:

a) *Giải pháp khắc phục, giảm thiểu ô nhiễm môi trường:*

- Triển khai các giải pháp giảm thiểu không chế ô nhiễm môi trường không khí, nguồn nước, chất thải rắn, đất đai đô thị.

- Giữ gìn và cải thiện môi trường sinh thái, cảnh quan đô thị với hệ thống cây xanh đô thị.

- Tạo lập môi trường sống và sinh kế cho người dân để cải thiện môi trường kinh tế - xã hội.

b) *Chương trình giám sát môi trường:*

- Triển khai các chương trình quan trắc, giám sát chất lượng không khí, chất lượng nguồn nước, chất thải rắn để kiểm soát môi trường đô thị.

- Thực hiện đánh giá tác động môi trường và cam kết bảo vệ môi trường khi triển khai các dự án đầu tư xây dựng theo quy định.

Các hạng mục hạ tầng kỹ thuật được phê duyệt tại đồ án này mang tính chất định hướng. Nội dung chi tiết sẽ được xem xét trong quá trình triển khai dự án trên cơ sở phải tuân thủ theo đồ án quy hoạch này.

7. Những hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực để thực hiện:

Do Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất quyết định, phải đảm bảo tiến độ triển khai dự án theo quy định hiện hành

Điều 2: Quy định khác có liên quan

- Khi triển khai dự án đầu tư, phải thực hiện nghiên cứu chuyên ngành đánh giá cụ thể về điều kiện tự nhiên, địa chất, thủy hải văn, bãi triều, môi trường sinh thái và tác động của biến đổi khí hậu, nước biển dâng để có giải pháp cho phù hợp.

- Việc đầu tư xây dựng phải đảm bảo các tầm nhìn hướng ra biển và từ biển hướng về đô thị; không gây ảnh hưởng tới các hoạt động trên biển; tuân thủ các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường, quy hoạch không gian biển

- Các khu vực gồm bãi biển, không gian mở trung tâm và tuyến đường chính theo quy hoạch phân khu được duyệt đảm bảo được khai thác sử dụng công cộng.

Điều 3. Hiệu lực thi hành:

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 4. Tổ chức thực hiện:

1. Phòng Quản lý đô thị có trách nhiệm:

- Thông báo nội dung quy hoạch được duyệt cho UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Sở Xây dựng, Sở Giao thông Vận tải, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND Phường 2 trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày ban hành quyết định này.

- Chủ trì, phối hợp với Phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND Phường 2 và đơn vị tư vấn tổ chức công bố công khai quy hoạch được duyệt; Lắp dựng panô bản vẽ tổng mặt bằng được duyệt tại khu vực quy hoạch để công khai cho các tổ chức, cá nhân biết và giám sát thực hiện theo quy hoạch được duyệt; Tổ chức lập hồ sơ cấm mốc giới trình cấp thẩm quyền phê duyệt và triển khai việc cấm mốc và quản lý mốc giới theo quy hoạch được duyệt.

- Việc triển khai lập dự án đầu tư xây dựng thực hiện theo đúng nội dung quy hoạch tại Điều 1 của Quyết định này, các quy định pháp luật về quản lý dự án đầu tư xây dựng hiện hành; Các công trình hạ tầng kỹ thuật phải có thỏa thuận việc tổ chức đấu nối với các cơ quan quản lý chuyên ngành.

- Chủ trì, tham mưu UBND thành phố Vũng Tàu tổ chức công khai quy hoạch đô thị theo quy định; phối hợp các ngành liên quan hướng dẫn, kiểm tra việc đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt theo thẩm quyền; thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về quy hoạch xây dựng, kiến trúc công trình theo đúng nội dung thiết kế đô thị, dự án được phê duyệt và quy định hiện hành có liên quan.

- Phối hợp UBND Phường 2 quản lý toàn diện không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị trong phạm vi địa giới hành chính do mình quản lý.

2. Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm:

Căn cứ quy hoạch được phê duyệt, hướng dẫn, cập nhật, điều chỉnh, giải quyết các thủ tục liên quan đến đất đai môi trường cho các dự án và chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu địa chính theo quy định.

3. UBND Phường 2 có trách nhiệm:

- Chủ trì, phối hợp với Phòng Quản lý đô thị, Phòng Tài nguyên và Môi trường tổ chức công bố công khai việc điều chỉnh quy hoạch được duyệt để cho các tổ chức, cá nhân biết và giám sát thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

- Thực hiện quản lý nhà nước về hoạt động đầu tư xây dựng, theo dõi, kiểm tra và giám sát dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt trên địa bàn do mình quản lý.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND và UBND thành phố Vũng Tàu; Trưởng các Phòng: Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch; Chủ tịch UBND Phường 2 và Thủ trưởng các cơ quan đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. / *h*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- UBND Tỉnh (b/c);
- Các Sở: XD, TN&MT, TC, GTVT, KH&ĐT;
- TTr. Thành ủy Vũng Tàu (b/c);
- TTr. HĐND và UBND TPVT;
- Ban biên tập trang thông tin điện tử TPVT (để đăng tải);
- Lưu: VT, TH.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Trọng Thụy